

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG TANGGUNG JAWAB HUKUM  
TERHADAP PROSES PELAKSANAAN JUAL BELI DAN  
STATUS KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN**



Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata 1  
pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum

Oleh:

**TAMARA MEGA ANYANI**  
**C100130175**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA  
2017**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG TANGGUNG JAWAB HUKUM  
TERHADAP PROSES PELAKSANAAN JUAL BELI DAN  
STATUS KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN**

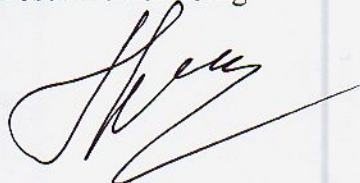
**PUBLIKASI ILMIAH**

Oleh:

**TAMARA MEGA ANYANI**  
**C100130175**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing



**(Nuswardhani, S.H., S.U.)**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG TANGGUNG JAWAB HUKUM  
TERHADAP PROSES PELAKSANAAN JUAL BELI DAN  
STATUS KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN**

Oleh:

**TAMARA MEGA ANYANI**  
**C100130175**

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Fakultas Hukum

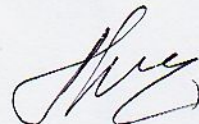

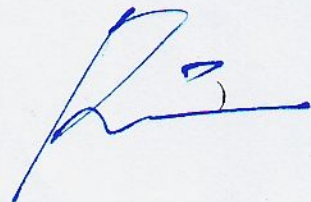
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada hari Kamis, 10 Agustus 2017

dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji:

1. Nuswardhani, S.H., S.U.  
(Ketua Dewan Penguji)
2. Shalman Alfarizi, S.H., M.Kn  
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Septarina Budiwati, S.H., M.H.  
(Anggota II Dewan Penguji)

()  
()  
()



Dekan,

  
**Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimyati, S.H., M.Hum**



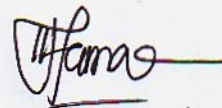
## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 4 Agustus 2017

Penulis



TAMARA MEGA ANYANI  
C100130175

# **TINJAUAN YURIDIS TENTANG TANGGUNG JAWAB HUKUM TERHADAP PROSES PELAKSANAAN JUAL BELI DAN STATUS KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN**

## **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses pelaksanaan jual beli Rumah Susun dan untuk mengetahui status kepemilikan hak atas tanah konsumen setelah angsuran lunas. Metode penelitian menggunakan metode normatif yuridis yang bersifat deskriptif. Sumber data terdiri dari data primer yaitu hasil dari wawancara dan data sekunder yaitu data hukum primer, sekunder dan tersier. Metode pengumpulan data dengan studi kepustakaan dan studi lapangan (wawancara) kemudian data dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebelum adanya kesepakatan dilakukan yakni konsumen harus mengetahui keadaan rumah susun, melengkapi syarat-syarat administratif dan memenuhi syarat perjanjian kepada pihak developer; perjanjian diantara para pihak (bank, konsumen dan *developer*) disebut dengan perjanjian konsensuil yang dianggap sah bila sudah ada kata sepakat atau konsensus antara para pihak yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk sertifikat hak milik satuan rumah susun dan oleh Notaris untuk Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Satuan Rumah Susun. Status kepemilikan rumah susun meliputi hak kepemilikan perseorangan yang digunakan secara vertikal dan horisontal, hak bersama atas bagian bangunan, atas benda, atas tanah, semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan, yang merupakan ruangan bentuk geometrik 3 (tiga) dimensi yang tidak selalu dibatasi oleh dinding.

**Kata kunci:** *jual beli rumah susun, status kepemilikan rumah susun, tanggungjawab hukum*

## **Abstract**

This study aims to determine the process of execution of buying and selling Flats and to determine the status of ownership of land rights consumers after the installment paid off. The research method used the normative juridical method which is descriptive. Data source consists of primary data that is result from interview and secondary data that is primary, secondary and tertiary legal data. Methods of data collection by literature study and field study (interview) then the data were analyzed qualitatively. The results showed that before the agreement is made that the consumer must know the state of the flat, complete the administrative requirements and meet the terms of the agreement to the developer; The agreement between the parties (bank, consumer and developer) shall be called a consensual agreement that is deemed valid if there is an agreement or consensus between the parties as evidenced by the deed made by the Land Deed Authority (PPAT) for the property rights certificate of the apartment unit and By Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Unit of Flats. The status of the apartment ownership includes the ownership rights of individuals used vertically and horizontally, the collective right over the part of the building, the objects, the land, all constituting an integral functional entity, which is a geometric shape of 3 (three) dimensions that is not Always limited by the wall.

**Keywords:** *Sale and purchase of flats, apartment ownership status, legal liability*

## 1. PENDAHULUAN

Eksistensi bisnis yang meningkat terkhusus di bidang properti dan kecenderungan pemerintah dan *stock holder* mengembangkan bangunan vertikal yaitu rumah susun, menjadi solusi di beberapa wilayah yang mengalami keterbatasan lahan pemukiman dikarenakan meningkatnya jumlah penduduk atau populasi, sehingga diperlukan ketersediaan rumah susun sebagai tempat tinggal.

Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah maupun pengembang merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia. Pembangunan perumahan atas hunian rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah dan membuat ruang terbuka lebih lega merupakan salah satu alternatifnya.<sup>1</sup>

Semisal sebidang tanah dapat digunakan secara optimal untuk menjadi tempat tinggal bertingkat yang dapat menampung sebanyak mungkin orang melalui pembangunan rumah susun. Optimalisasi penggunaan tanah secara vertikal sampai beberapa tingkat akan lebih efektif dari pada optimalisasi tanah secara horizontal.<sup>2</sup>

Tugas negara menurut faham modern sekarang ini (dalam negara kesejahteraan atau *social service state*), adalah menyelenggarakan kepentingan umum untuk memberikan kemakmuran dan kesejahteraan yang sebesar-besarnya berdasarkan keadilan dalam suatu negara hukum.<sup>3</sup> Dalam mencapai tujuan dari negara atau dalam penyelenggaraan negara, dilaksanakan oleh pemerintah. Mengenai pemerintah, terdapat dua pengertian, yaitu pemerintah dalam arti luas dan pemerintah dalam arti sempit.

Salah satu tujuan Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana termuat dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 alinea keempat ialah “memajukan kesejahteraan umum”. Makna memajukan kesejahteraan umum ialah meningkatkan kondisi yang tentram di bidang ekonomi bagi rakyat. Memajukan kesejahteraan umum dan mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur merupakan cita-cita yang berangkat dari

---

<sup>1</sup>Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media, hal. 77.

<sup>2</sup>*Ibid.*

<sup>3</sup>Moh. Mahfud MD, 2000, *Dasar dan Struktur Ketatanegaraan Indonesia (Edisi Revisi)*, Jakarta: Rinaka Cipta, hal. 64.

bidang perekonomian Indonesia. Bertitik tolak dari cita-cita tersebut, maka visi hukum ekonomi harus menunjukkan hukum yang bersifat okomodatif terhadap perwujudan masyarakat yang adil dan makmur, yaitu suatu keadilan yang proporsional dalam masyarakat.<sup>4</sup>

Kegiatan ekonomi dapat dikelompokkan menjadi beberapa bidang kegiatan yang mempunyai karakteristik tersebut, kegiatan-kegiatan ekonomi bisa berjalan tertib, lancar dan seimbang. Peraturan-peraturan tersebut secara umum hukum memiliki tujuan untuk menciptakan keseimbangan kepentingan, berupa kepastian hukum sehingga terwujud keadilan yang proporsional dalam masyarakat sejahtera.<sup>5</sup>

Beberapa kebijakan serta yang terkait dengan peraturan jual beli rumah susun dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomer 20 Tahun 2011 Pasal 43 ayat (1) dan ayat (2). Kepemilikan rumah susun memiliki sifat khusus dan berbeda dengan kepemilikan rumah atau perumahan pada umumnya, sebab kepemilikannya merupakan hunian satuan dan gabungan dari keseluruhan pemegang hak milik atas satuan bangunan rumah susun. Memang hak miliknya bersifat perorangan namun kepemilikannya terpisah.

Asas-asas yang berlaku dalam kondominium (termasuk Rumah Susun dan *strata title*), ialah: (1) Asas pemisahan horizontal, dalam memisahkan setiap satuan rumah susun dengan satuan rumah susun lainnya yang bersebelahan (yang selantai/setingkat); (2) Asas pemisahan vertikal, dalam memisahkan setiap satuan rumah susun dengan satuan rumah susun lainnya yang ada di atasnya dan/atau di bawahnya (yang berbeda lantai/tingkat).

Rumah susun juga sebagai hak milik perorangan dan kepemilikan bersama. Objek yang didaftarkan dalam sertifikat ialah tanah yang dimiliki bersama. Sebagaimana difahami bahwa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan UUPA telah membagi beberapa jenis hak-hak atas tanah. Hak milik menurut Pasal 20 UUPA adalah: "*Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain*".

---

<sup>4</sup>Sri Redjeki Hartono, 2007, *Hukum Ekonomi Indonesia*, Malang: Bayumedia Publishing, hal. 31.

<sup>5</sup>*Ibid.*

Pengertian Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 ayat (1) yang berbunyi: “*Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun*”.

Salah satu hak yang dimiliki oleh pemilik satuan Rumah Susun terhadap satuan rumah susunnya adalah berkaitan dengan peralihan (jual beli) hak milik atas satuan Rumah Susun dari pemiliknya kepada pihak lain.<sup>6</sup> Mengingat pembangunan Rumah Susun tetap mengacu pada ketentuan dalam UUPA, maka berdasarkan ketentuan Pasal 17 Undang-Undang Rumah Susun mengenai perolehan satuan Rumah Susun dapat dibangun di atas tanah: “(a) Hak Milik; dan (b) Hak Guna Bangunan (atas tanah negara)”. Meskipun demikian, dalam pelaksanaan jual beli Rumah Susun tidak semata-mata sebagai hunian, akan tetapi telah digabung antara fungsi hunian dan fungsi ekonomi.<sup>7</sup>

Dalam Undang-Undang Rumah Susun tidak secara khusus mengatur tentang peralihan hak milik atas satuan Rumah Susun. Dalam Pasal 43 Undang-Undang Rumah Susun memang disebutkan adanya proses jual beli yang sebelum pembangunan Rumah Susun dibangun, sedangkan Pasal 44 mengatur mengenai proses jual beli satuan Rumah Susun yang dilakukan setelah Rumah Susun selesai dibangun.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana proses pelaksanaan Jual Beli Rumah Susun dan mengetahui status kepemilikan hak atas tanah konsumen setelah angsuran lunas. Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini antara lain: (1) Manfaat terhadap Peneliti. Memberikan pengetahuan serta perkembangan wawasan terhadap peneliti untuk menjawab pokok permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini; (2) Manfaat terhadap Masyarakat, yaitu: (a) Memberikan informasi tentang tinjauan yuridis tentang proses pelaksanaan jual beli dan status kepemilikan rumah susun; (b) Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu para pihak yang terkait dengan masalah yang diteliti tentang proses pelaksanaan jual beli dan status kepemilikan rumah susun; (3) Manfaat terhadap Ilmu Pengetahuan, yaitu: (a) Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan

---

<sup>6</sup>Suriansyah Murhaini, 2015, *Hukum Rumah Susun*, Bandung: Laksbang Grafika, hal. 7.

<sup>7</sup>*Ibid.*



serta perkembangan wawasan dan kajian lebih lanjut bagi perkembangan ilmu pengetahuan umum khususnya pada ilmu hukum perdata yang berkaitan tentang proses pelaksanaan jual beli dan status kepemilikan rumah susun; (b) Untuk memberikan tambahan informasi dan referensi maupun literature bagi penulisan hukum selanjutnya guna perkembangan ilmu hukum.

## **2. METODE**

Metode penelitian menggunakan metode normatif yuridis yang bersifat deskriptif.<sup>8</sup> Sumber data terdiri dari data primer yaitu hasil dari wawancara dan data sekunder yaitu data hukum primer, sekunder dan tersier. Metode pengumpulan data dengan studi kepustakaan dan studi lapangan (wawancara) kemudian data dianalisis secara kualitatif.

## **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **3.1. Proses Pelaksanaan Jual Beli Rumah Susun**

Sebelum terjadi kesepakatan proses pelaksanaan Jual Beli Rumah Susun secara angsuran dimulai dari adanya perjanjian pokok yaitu ikatan jual beli yang dilakukan oleh penjual dalam hal ini adalah *developer* atau pengembang dan pembeli. Ikatan jual beli adalah perjanjian antara calon pembeli dengan calon penjual obyek tanah dan atau bangunan yang dibuat sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJT), karena ada alasan-alasan tertentu yang tidak dapat langsung dibuat Akta Jual Beli oleh PPAT.

Saat terjadinya kesepakatan seorang penjual rumah susun dalam hal ini adalah *developer*, dalam prakteknya biasa melakukan pemasaran Rumah Susun sebelum rumah susun tersebut dibangun. Maka apabila hal itu terjadi harus dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dilakukan setelah terpenuhinya persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah, kepemilikan IMB, ketersediaan prasarana sarana dan utilitas umum, keterbangunan paling sedikit 20% dan hal yang diperjanjikan.

#### **3.1.1. Perjanjian *Developer* dengan Bank**

Sesuai dengan ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bahwa perjanjian baku yang dibuat dan dilaksanakan antara *Developer* dengan Bank haruslah memuat klausula baku yang memuat aturan dan ketentuan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan

---

<sup>8</sup>Bambang Sunggono. 1997. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. hlm. 35.

terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan atau perjanjian yang mengikat yang wajib dipenuhi oleh konsumen. Klausula ini bertujuan untuk melindungi pihak yang menggunakan suatu jasa tertentu. Dengan adanya perjanjian klausula kerjasama tersebut, bank dapat mengetahui reputasi *developer* dan dari sisi legal, diharapkan bank terlindungi dengan adanya akibat dari kerjasama tersebut. Klausula yang dibuat oleh *developer* berbentuk formulir yang berisikan: (a) Pembayaran tagihan bank dalam salah satu syarat yang harus dipenuhi atau disetujui oleh nasabahnya, dalam hal ini konsumen; dan (b) Bahwa bank tidak bertanggung jawab atas kelalaian atau kealpaan dari bank sendiri atau pegawainya atau koresponden, sub agen lainnya, atau pegawai mereka.

### **3.1.2. Perjanjian *Developer* dengan Konsumen**

Adanya pencantuman klausula baku membuat posisi konsumen lemah, hal tersebut dikarenakan perjanjian yang dibuat oleh *developer* dan konsumen dibuat secara sepihak dan hanya menguntungkan *developer* tanpa mempertimbangkan jaminan hak-hak konsumen seperti yang telah dituangkan dalam Pasal 5 Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) Tahun 1999. Selain itu pembebanan tanggung jawab hanya dibebankan kepada konsumen. Sehingga, memberatkan konsumen untuk melakukan kewajibannya dalam pelunasan pembelian rumah susun tersebut. akan tetapi pemenuhan hak konsumen oleh *developer* telah diuraikan dalam pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Selanjutnya konsumen dapat melakukan upaya hukum apabila hak nya merasa dirugikan oleh adanya klausula tersebut, yang dibuat oleh *developer* tersebut.

Perjanjian yang dibuat oleh konsumen dan *developer* berupa nota dan kwitansi yang berisikan: (a) Penjelasan proses pembayaran yang akan dilakukan oleh pihak konsumen, secara angsuran atau pelunasan secara tunai; (b) Pemilihan bank oleh *developer* dan konsumen apabila pembayaran secara angsuran.

Perjanjian terjadi antara *developer* dengan konsumen, apabila konsumen menandatangani surat perjanjian pembelian kepemilikan rumah susun dengan *developer* dengan menandatangani surat perjanjian tersebut, maka pada saat itulah terjadi hubungan hukum antara *developer* dengan konsumen yang masing-masing harus melakukan hak dan kewajiban diantaranya pemindahan hak milik atas tanah

rumah susun yang dilakukan melalui Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

### **3.1.3. Perjanjian Bank dengan Konsumen**

Bank yang dipilih oleh *developer* dan konsumen merupakan bank yang memberikan jasa pelunasan pembayaran rumah susun mewah atau apartement oleh konsumen kepada *developer*. Selanjutnya pihak bank memberikan perjanjian kepada konsumen meliputi: (1) Tata cara pembayaran, pelunasan melalui angsuran; (2) Besaran nominal pembayaran; dan (3) Jangka waktu pembayaran yang telah ditetapkan dan disepakati bersama.

Selanjutnya, konsumen bertanggung jawab kepada bank bukan kepada *developer*. Apabila terjadi wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh konsumen ataupun pihak bank, maka keduanya berhak melakukan tindakan hukum sesuai dengan perjanjian yang mereka susun dan disepakati.<sup>9</sup>

Perjanjian yang dibuat oleh bank dengan konsumen berisikan tata cara pembayaran baik secara tunai maupun secara angsuran. dan jika konsumen menghendaki untuk membayar secara angsuran maka disepakati juga untuk memilih bank yang akan menangani KPR (Kredit Pemilikan Rumah) tersebut. Bila pembayaran dilakukan secara tunai oleh konsumen maka pembayaran diberikan langsung kepada *developer* tanpa melalui bank.

Kesepakatan terjadi antara bank dengan *developer* apabila kedua belah pihak menandatangani surat atau akta jual beli, dengan kesanggupan membayar angsuran dan sebagainya. Akta jual beli, Sertifikat hak milik atas tanah masih dibawa oleh bank sebagai jaminan pembelian angsuran rumah susun sampai dengan konsumen membayar lunas atas pembelian rumah susun tersebut.

Setelah terjadi kesepakatan maka akan dibuatlah akta jual beli yang disahkan oleh PPAT. Sehingga timbullah hubungan hukum antara konsumen dengan *developer* maupun konsumen dengan bank. Yang kemudian menimbulkan hak dan kewajiban yang harus ditaati oleh para pihak dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli tersebut.

Hubungan perdata yang mengikat antara penjual dalam hal ini *developer* dan bank dengan pembeli selaku konsumen adalah adanya perikatan antara pihak

---

<sup>9</sup>Fitri, Legal Rumah Susun (Apartement Solo Paragon), *Wawancara Pribadi*, Senin, 12 Juni 2017 pukul 11.00 WIB di PT.SUNINDO GAPURA PRIMA Developer Office Solo Paragon Surakarta.

yang terkait dalam melakukan pelunasan pembayaran rumah susun di PT. SUNINDO GAPURA PRIMA, perikatan tersebut di buktikan dengan adanya nota pembayaran yang diketahui oleh semua pihak yang mana pembayaran dilakukan oleh konsumen melalui bank yang ditunjuk dan disepakati bersama. Kemudian, pelimpahan tanggung jawab ditanggihkan kepada konsumen untuk melakukan kewajibannya sebagai pembeli sesuai perjanjian yang telah dibuat dan disepakati bersama.

Setelah terjadi kesepakatan antara pihak *developer* dan konsumen maka pihak penjual selaku pengembang pengelola atau *developer* tersebut yang memiliki Hak Atas Bangunan yang awal mulanya atas nama pihak *developer* yaitu PT. SUNINDO GAPURA PRIMA mengajukan peralihan hak atas tanah dan bangunan kepada Dinas Tata Ruang Kota (DTRK) untuk disahkan oleh Walikota dan kemudian didaftarkan dan disahkan beserta AKTA ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Sesuai dengan perjanjian yang ada maka setiap pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi diantaranya: (1) Konsumen berkewajiban untuk melakukan pembayaran kepada *developer* melalui bank yang telah disepakati bersama, konsumen berhak untuk menerima sertifikat hak milik (SHM) atas rumah susun yang ia beli; (2) *Developer* mempunyai kewajiban untuk memberikan informasi kepada calon pembeli yang berminat untuk membeli satuan rumah susun, mencakup nama, nomor lantai, luas dan harga. *Developer* berhak untuk menerima uang pembayaran oleh konsumen melalui pihak bank; (3) Bank memiliki kewajiban untuk memberikan jasa kepada konsumen dalam pelunasan pembayaran rumah susun yang dijual oleh *developer*, dan berkewajiban untuk membuat nota pelunasan pembayaran rumah susun yang diketahui oleh *developer* dengan konsumen secara terbuka dan transparan. Selain itu bank juga berhak untuk menerima imbalan dari *developer* sesuai kesepakatan awal yang telah dibuat oleh kedua belah pihak.

Pihak *developer* dan konsumen selanjutnya meminta pengesahan Sertifikat Hak Milik yang telah dirubah atas nama konsumen kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan sudah melunasi tagihan pajak atau pajak tersebut sudah terbayar. Maka setelah itu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengajukan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk balik nama yang awal mulanya atas

nama PT. SUNINDO GAPURA PRIMA selaku *developer* menjadi atas nama konsumen tersebut.

Untuk dapat diterima sebagai pembeli Rumah Susun Mewah (*apartment*) secara angsuran maka tahapan-tahapan penerimaannya melalui perjanjian baku sebagai berikut: (1) Persyaratan administratif calon pembeli yang telah lengkap didaftarkan sebagai calon pembeli rusun (*apartment*) secara angsuran kepada pengelola Rusun; (2) Setelah terdaftar sebagai calon pembeli rusun secara angsuran, maka dilakukan klarifikasi dan penelitian administrasi data pendukung calon pembeli rusun secara angsuran oleh pengelola; (3) Setelah dilakukan klarifikasi dan penelitian administrasi data pendukung calon pembeli, maka apabila calon pembeli memenuhi persyaratan akan ditetapkan bahwa calon pembeli memenuhi persyaratan oleh pengelola Rusun; (4) Setelah penetapan calon pembeli, maka pengelola mempersiapkan perjanjian jual beli dengan calon pembeli dihadapan notaris untuk dibuat Akta Perjanjian Jual Beli; (5) Setelah ditandatanganinya Akta Perjanjian Jual Beli antara pengelola dan calon pembeli Rusun, maka calon pembeli diwajibkan membayar sejumlah biaya administrasi dan *down payment (DP)* untuk pembelian rumah susun secara angsuran; dan (6) Dengan dilunasinya semua biaya awal yang telah disepakati dengan minimal *down payment (DP)* Rp 50.000.000,- maka pengelola mengeluarkan SIP (Surat Ijin Penempatan) atas nama pembeli. SIP tersebut masa berlakunya adalah satu tahun dan setelahnya dapat diperpanjang lagi.<sup>10</sup>

### **3.2. Status Kepemilikan Rumah Susun**

Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah. Bahwa dalam rangka menjamin kepastian hak bagi pemilikan satuan rumah susun, diberikan alat pembuktian yang kuat berupa sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun tersebut terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur hak tanah bersama menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; Gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki; dan Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang bersangkutan.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup>Fitri, Legal Rumah Susun (Apartement Solo Paragon), *Wawancara Pribadi*, Senin, 12 Juni 2017 pukul 11.00 WIB di PT.SUNINDO GAPURA PRIMA Developer Office Solo Paragon Surakarta.

<sup>11</sup>Fitri, Legal Rumah Susun (Apartement Solo Paragon), *Wawancara Pribadi*, Senin, 12 Juni 2017 pukul 11.00 WIB di PT.SUNINDO GAPURA PRIMA Developer Office Solo Paragon Surakarta.



Hak milik atas satuan rumah susun yang dimaksud Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun tersebut meliputi *“hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Adapun yang disebut dengan bagian bersama dalam bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan rumah susun”*.

Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian dari rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama, seperti taman, tempat parkir, tempat bermain, tempat berolahraga seperti tempat *fitness*, dan *swimming pool* dan tempat ibadah yang sifatnya terpisah dari struktur bangunan rumah susun. Sedangkan tanah bersama adalah tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan lain izin bangunan.

Batasan hak milik kepemilikan rumah susun yang harus dipahami oleh pihak-pihak yang bersangkutan, khususnya konsumen meliputi hak kepemilikan perseorangan yang digunakan secara terpisah, hak bersama atas bagian bangunan, atas benda, atas tanah, semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan, yang merupakan ruangan bentuk geometrik 3 (tiga) dimensi yang tidak selalu dibatasi oleh dinding.

Dalam hal ruangan yang dibatasi dinding secara *horizontal*, permukaan bagian dalam dari dinding pemisah, permukaan bagian bawah dari langit-langit struktur, permukaan bagian atas dari lantai struktur, merupakan batas pemilikannya. Sedangkan, dalam hal ruangan sebagian tidak dibatasi dinding, batas permukaan dinding bagian luar yang berhubungan langsung dengan udara luar yang ditarik secara vertikal merupakan kepemilikannya. dan bagian keseluruhannya tidak dibatasi dinding garis batas yang ditentukan dan ditarik secara *vertical* yang penggunaannya sesuai dengan peruntukannya, merupakan batas kepemilikannya.

Apabila ada kerusakan saat rumah susun itu ditempati berupa kerusakan pada *slot* pintu, plafon, saluran air, menjadi tanggung jawab *developer*. Akan tetapi, apabila di luar rincian tersebut semisal kerusakan pada furniture maka tanggung jawab pihak konsumen.

Setelah dilakukan penjualan atas satuan rumah susun dari pihak penyelenggara pembangunan kepada peminat melalui akta jual beli yang dibuat

oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang dijual itu berpindah tangan kepada pembeli yang menjadi pemiliknya yang baru. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) selain memberikan hak atas satuan rumah susun tertentu kepada pemegang haknya, juga memberikan hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari satuan rumah susun yang bersangkutan, yang besarnya berdasarkan NPP yang telah ditentukan dan tercantum dalam sertifikat. Akta jual beli tersebut kemudian wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat. Pendaftaran dilaksanakan dengan membubuhkan catatan mengenai jual beli yang telah dilakukan pada Buku Tanah dan SHMSRS yang bersangkutan disertai pencoretan nama pemegang HMSRS lama, kemudian diserahkan kepada pembeli atau pemegang HMSRS baru. Dengan pencoretan nama pemegang HMSRS lama dan pencantuman nama pembeli sebagai pemegang HMSRS baru, pembeli telah secara resmi memiliki satuan rumah susun tersebut.<sup>12</sup>

*Pertama*, tanggung jawab hukum berdasarkan wanprestasi. Ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan definisi para ahli bahwa wanprestasi adalah tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan debitur, baik secara sengaja maupun karena lalai. Wujud dari wanprestasi sendiri yaitu: (a) Konsumen tidak memenuhi perikatan. Dalam hal ini konsumen dianggap wanprestasi apabila tidak membayar angsuran sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam Akta Jual Beli, pada saat pihak konsumen melakukan keterlambatan pembayaran maka akan dikeluarkan surat peringatan (SP) 1-3 apabila tidak ada itikad baik untuk membayar maka sertifikat rumah susun yang dimiliki konsumen ditahan oleh pihak bank sampai pembayaran tersebut lunas.<sup>13</sup>

Wanprestasi yang dilakukan oleh konsumen meliputi: (a) Konsumen tidak membayar angsuran KPR; (b) Konsumen membayar KPR tidak sesuai jangka waktu dan cara yang telah disepakati; (c) Konsumen merusak atau mengubah rumah susun yang melanggar perjanjian oleh karena itu ia harus bertanggung jawab mengganti kerugian;

---

<sup>12</sup>Fitri, Legal Rumah Susun (Apartement Solo Paragon), *Wawancara Pribadi*, Senin, 12 Juni 2017 pukul 11.00 WIB di PT.SUNINDO GAPURA PRIMA Developer Office Solo Paragon Surakarta.

<sup>13</sup>Fitri, Legal Rumah Susun (Apartement Solo Paragon), *Wawancara Pribadi*, Senin, 12 Juni 2017 pukul 11.00 WIB di PT.SUNINDO GAPURA PRIMA Developer Office Solo Paragon Surakarta.

Bank maupun pihak *Developer* tidak memenuhi perikatan. *Developer* tidak memenuhi perikatan berdasarkan perjanjian yang telah disepakati antara Bank dengan *Developer* di dalam perjanjian kerjasama antar para pihak dimana konsumen telah melunasi pembayaran, tetapi *developer* tidak segera memberikan sertifikat rumah susun yang telah dilunasi oleh konsumen. Sedangkan kesalahan dari pihak Bank apabila tidak melaksanakan hak dan kewajiban yang sesuai dengan perjanjian.

*Kedua*, tanggung jawab hukum berdasarkan perbuatan melawan hukum. Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Unsur perbuatan melawan hukum meliputi: (1) Adanya perbuatan melawan hukum; (2) Perbuatan melawan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan yang merugikan orang lain; dan (3) Adanya ganti rugi yang harus diberikan kepada pihak yang dirugikan.

Bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh konsumen kepada *developer* dalam proses jual beli rumah susun apabila pihak konsumen merubah sebagian atau keseluruhan bentuk dan isi rumah susun tersebut tanpa sepengetahuan pihak *developer*. Sedangkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh konsumen kepada bank dalam proses jual beli rumah susun apabila pihak konsumen tidak membayar angsuran sesuai dengan yang telah disepakati. Sedangkan bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh *developer* dan bank kepada konsumen dalam proses jual beli rumah susun meliputi: (1) *Developer* menjual rumah yang telah disepakati oleh *developer* dan konsumen kepada pihak lain; (2) *Developer* mengingkari adanya perjanjian yang telah dilakukan antara *developer* dengan konsumen; (3) Bank meminta angsuran atau bunga lebih terhadap konsumen yang tidak sesuai dengan perjanjian dengan demikian maka ia harus bertanggung jawab mengganti kerugian.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup>Fitri, Legal Rumah Susun (Apartement Solo Paragon), *Wawancara Pribadi*, Senin, 12 Juni 2017 pukul 11.00 WIB di PT.SUNINDO GAPURA PRIMA Developer Office Solo Paragon Surakarta.

## 4. PENUTUP

### 4.1. Kesimpulan

*Pertama*, Proses Pelaksanaan Jual Beli Rumah Susun, yaitu: (1) Proses sebelum adanya kesepakatan dilakukan yakni konsumen harus mengetahui keadaan rumah susun, melengkapi syarat-syarat administratif dan memenuhi syarat perjanjian kepada pihak developer; (2) Proses pada saat terjadi kesepakatan dilakukan yakni konsumen harus menyetujui ketentuan baku dari *developer* mengenai spesifikasi rumah susun secara *horizontal* maupun secara *vertical*, harga rumah susun yang ditawarkan secara kredit dan angsuran, *down payment* (DP), serta menyetujui ketentuan baku dari pihak bank mengenai besar biaya yang dibayarkan setiap bulannya oleh konsumen. Perjanjian diantara para pihak (bank, konsumen dan *developer*) disebut dengan perjanjian konsensual dianggap sah bila sudah ada kata sepakat atau konsensus antara para pihak dengan ditandai berupa tanda tangan akta jual beli yang kemudian timbul hubungan hukum; (3) Proses setelah terjadi kesepakatan yakni terjadi pemindahan hak milik atas satuan rumah susun yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk sertifikat hak milik satuan rumah susun dan oleh Notaris untuk Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Sarusun.

*Kedua*, Status Kepemilikan Rumah Susun. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian dari rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama, seperti taman, tempat parkir, tempat bermain, tempat berolahraga seperti tempat *fitness*, dan *swimming pool* dan tempat ibadah yang sifatnya terpisah dari struktur bangunan rumah susun. Sedangkan tanah bersama adalah tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan lain izin bangunan. Batasan hak milik kepemilikan rumah susun yang harus dipahami oleh pihak-pihak yang bersangkutan, khususnya konsumen meliputi hak kepemilikan perseorangan yang digunakan secara terpisah, hak bersama atas bagian bangunan, atas benda, atas tanah, semuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan, yang merupakan ruangan bentuk geometrik 3 (tiga) dimensi yang tidak selalu dibatasi oleh dinding. Dalam hal ruangan yang dibatasi dinding secara *horizontal*, permukaan bagian dalam dari dinding pemisah, permukaan bagian bawah dari langit-langit struktur, permukaan bagian atas dari lantai struktur, merupakan batas pemilikannya.

Sedangkan, dalam hal ruangan sebagian tidak dibatasi dinding, batas permukaan dinding bagian luar yang berhubungan langsung dengan udara luar yang ditarik secara vertikal merupakan kepemilikannya. Bagian keseluruhannya tidak dibatasi dinding garis batas yang ditentukan dan ditarik secara *vertical* yang penggunaannya sesuai dengan peruntukannya, merupakan batas kepemilikannya.

Tanggungjawab hukum apabila salah satu pihak melakukan kesalahan yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam kredit pemilikan satuan rumah susun dapat didasarkan pada Wanprestasi diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata kesalahannya yang dilakukan berupa apabila konsumen tidak mampu lagi membayar kewajibannya yang berakibat kerugian bagi pihak bank maupun developer.

Tanggung jawab hukum didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum Pasal 1365 KUH Perdata berupa kesalahan yang dilakukan oleh pihak bank dan developer dalam hal ini konsumen tidak menerima rumah susun sesuai dengan yang diperjanjikan pada awal perjanjian kredit kepemilikan. Apabila ada kerusakan saat rumah susun itu ditempati berupa kerusakan pada *slot* pintu, plavon, saluran air, menjadi tanggung jawab *developer*. Akan tetapi, apabila di luar rincian tersebut semisal kerusakan pada furniture maka tanggung jawab pihak konsumen. Dengan demikian pihak yang melakukan kesalahan harus mengganti kerugian.

#### **4.2. Saran**

*Pertama*, diharapkan bagi masyarakat untuk dapat mengerti dan memahami kedudukan hukum dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah susun serta persyaratan dan ketentuan yang berlaku dan berhati-hati dalam pembelian rumah susun secara angsuran terutama terkait dengan sistem secara kredit.

*Kedua*, diharapkan bagi konsumen yang memohonkan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) rumah susun agar mengerti dan benar-benar memahami tentang mekanisme proses pelaksanaan jual beli rumah dan status kepemilikannya.

*Ketiga*, diharapkan bagi pihak bank sebagai lembaga keuangan penyedia jasa kepemilikan rumah secara kredit agar dapat memberikan informasi yang mudah difahami tentang penyediaan permohonan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak .



*Keempat*, diharapkan bagi pihak developer PT. SUNINDO GAPURA PRIMA dapat memberikan sosialisasi kepada masyarakat umum khususnya kota Surakarta dengan memberikan kemudahan dan menyediakan rumah susun yang layak huni.

## **PERSANTUNAN**

Skripsi ini, penulis persembahkan kepada kedua orangtuaku tercinta atas doa dan dukungan moril maupun materiil yang tiada tara. Kekasihku tercinta, terima kasih atas kesabarannya selama ini, adikku tersayang atas dukungan, doa dan semangatnya serta sahabat-sahabatku semuanya tanpa kecuali, terima kasih atas motivasi, dukungan dan doanya selama ini.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media.

MD, Moh. Mahfud. 2000. *Dasar dan Struktur Ketatanegaraan Indonesia (Edisi Revisi)*, Jakarta: Rineka Cipta.

Hartono, Sri Redjeki. 2007. *Hukum Ekonomi Indonesia*, Malang: Bayumedia Publishing.

Murhaini, Suriansyah. 2015. *Hukum Rumah Susun*, Surabaya: Laksbang Grafika.

Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio. 2003. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)*. Jakarta: Pradnya Paramita.

Sunggono, Bambang. 1997. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.